

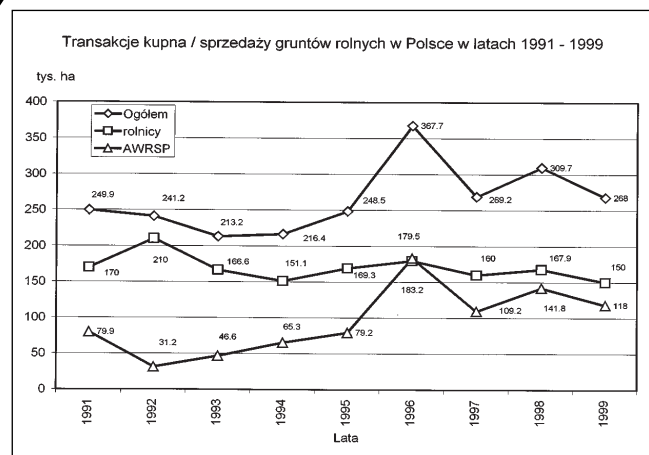


RYNEK ZIEMI ROLNICZEJ

stan i perspektywy

ISSN 1505-9979

RAPORTY
RYNKOWE



LIPIEC 2000

Raport jest finansowany przez
AGENCJĘ WŁASNOŚCI ROLNEJ SKARBU PAŃSTWA
oraz
INSTYTUT EKONOMIKI ROLNICTWA i GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ

Spis treści

REASUMPCJA

- I. Uwarunkowania makroekonomiczne
- II. Ogólne tendencje rozwoju rynku ziemi
- III. Sprzedaż gruntów
 - 3.1. Sprzedaż prowadzona przez AWRSP
 - 3.2. Sprzedaż międzysąsiedzka
- IV. Dzierżawy gruntów
 - 4.1. Dzierżawy gruntów skarbowych
 - 4.2. Dzierżawy międzysąsiedzkie
- V. Ceny ziemi na rynku sąsiedzkim
- VI. Ceny ziemi sprzedanej przez AWRSP
- VII. Czynsze dzierżawne

**Przy publikowaniu fragmentów raportu oraz informacji i danych liczbowych
prosimy o podanie źródła.**

AUTORZY:

Prof. dr hab. Lech Ostrowski
Kierownik Zakładu Polityki Społecznej i Regionalnej
• IERiGŻ Warszawa •
Tel.: (0 22) 826-58-02

wraz z Zespołem

Raport zatwierdziła w dniu 27.06.2000 r. Rada Rolniczych Analiz Ekonomicznych w składzie:
Zdzisław Adamczyk, Marian Brzóska (sekretarz), Tadeusz Chrościcki, Eugeniusz Gorzelak, Teresa Jabłońska-Urbaniak, Wojciech Józwiak,
Ryszard Kreft, Ewa Król-Pol, Jan Małkowski, Krzysztof Materko, Bożena Nowicka, Roman Urban, Maria Zwolińska (przewodnicząca).
Kolejny raport wydany będzie w czerwcu 2001 r.

W serii Raporty Rynkowe w najbliższym czasie ukaza się:

1. Rynek środków produkcji i usług dla rolnictwa /18/ • wrzesień 2000,
2. Rynek pasz /8/ • październik 2000,
3. Rynek mięsa /19/ • październik 2000,
4. Rynek drobiu i jaj /18/ • październik 2000,
5. Rynek ziemniaka /18/ • październik 2000,
6. Rynek zbóż /19/ • październik 2000,
7. Rynek rzepaku /18/ • listopad 2000,
8. Rynek mleka /19/ • listopad 2000,
9. Rynek owoców i warzyw /17/ • listopad 2000,
10. Rynek cukru /18/ • grudzień 2000,
11. Popyt na żywność /1/ • grudzień 2000,
12. Handel zagraniczny produktami rolno-spożywczymi /12/ • grudzień 2000,
13. Rynek ziemi rolniczej /4/ • czerwiec 2001.

POPYT NA ŻYWNOŚĆ

Od grudnia 2000 roku rozpoczynamy systematyczne publikowanie raportu dotyczącego wyłącznie popytu na żywność. Raport zawierał będzie dokładną informację o dotychczasowych i przewidywanych kierunkach rozwoju popytu na podstawowe grupy produktów spożywczych. Autorzy zaprezentują w nim szczegółową analizę aktualnego poziomu i struktury konsumpcji żywności w Polsce oraz determinujących ją czynników i uwarunkowań o charakterze makro- i mikroekonomicznym.

Rok 1999 charakteryzował się kontynuacją tendencji – osłabienia się obrotu ziemi jaka ujawniła się na głównych segmentach rynku ziemi rolniczej w 1998 roku. Jest to zrozumiałe wobec nasilających się niekorzystnych uwarunkowań makroekonomicznych rozwoju rolnictwa. Niska opłacalność produkcji rolniczej i spadek dochodów przy dużych trudnościach ze sprzedażą wielu produktów rolniczych, nie motywowała do zmian we władaniu i użytkowaniu gruntów. **Ta sytuacja tworzyła bardzo niejasne perspektywy dla przeważającej części gospodarstw rolnych, wywoływała zjawiska bezradności i tworzyła postawy „na przetrwanie”. Nawet perspektywy wejścia Polski do UE dla większości rolników okazały się nieprzekonujące.**

W 1999 roku całkowita powierzchnia gruntów uczestniczących w obrocie rynkowym i nierynkowym wynosiła 1130 tys. ha i był to obszar mniejszy niż w 1998 roku o 4,3% (1180 tys. ha). W obrocie gruntami występowały dwie tendencje. Pierwsza, to **zmniejszenie się obszaru gruntów uczestniczących** w transakcjach kupna-sprzedaży i dzierżawy gruntów (spadek o 7,3% w stosunku do 1998 roku, druga to **nieznaczny wzrost** powierzchni gruntów w obrocie nierynkowym w stosunku do 1998 roku (o 3,2%).

Polityka gruntowa i strukturalna w rolnictwie nadal jest pasywna i nie stanowi instrumentu, który jest wykorzystywany m.in. w celu poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych. Gospodarstwom większym obszarowo łatwiej jest o dobrą pozycję nie tylko na rynkach lokalnych, ale także w konkurencji z rolnikami krajów UE.

Ponadto w roku ubiegłym obrót gruntami rolnym charakteryzował się zmniejszeniem liczby gospodarstw uczestniczących w tych zmianach z 274,2 tys. w 1998 roku do 223,3 tys. w 1999 roku, tj. o 18,6%. Równocześnie jednak wzrosła średnia powierzchnia z 4,4 do 5,1 ha przypadająca na jedną transakcję (kupna, dzierżawa) i jeden akt notarialny w transakcjach nierynkowym (działy rodzinne, spadkobrania). Te zmiany

oznaczają, że w procesach przekształceń własnościowych, a także dotyczących użytkowania gruntów uczestniczy z roku na rok coraz mniejsza liczba rolników. Do 1990 r. dominowały w transakcjach gospodarstwa najmniejsze obszarowo, tzn. do 3 ha, a obecnie gospodarstwa 5-10 ha. Brak pracy zarobkowej na wsi i w miastach dla osób z drobnych gospodarstw ogranicza możliwości łączenia pracy zarobkowej z pracą we własnym gospodarstwie rolnym. To właśnie pod wpływem przemian w zatrudnieniu podejmowane są decyzje o sprzedaży, dzierżawie lub podziale gospodarstw rolnych.

W 1999 roku, w stosunku do 1998 roku, zmniejszyła się powierzchnia sprzedaży gruntów na rynku międzysąsiedzkim (o 10,7%) i ziemi rolniczej kupowanej od AWRSP (o 16,5%). Lata trudne dla wsi zawsze charakteryzują się spowolnieniem zmian na rynku ziemi. Niepewność blokuje tego typu decyzje tym bardziej, że ziemia jest w Polsce tania, a za kapitał uzyskany np. ze sprzedaży średniego gospodarstwa trudno obecnie zorganizować alternatywne źródło dochodów w rodzaju własnej firmy, czy zakupu mieszkania w miejscowościach o łatwiejszym rynku pracy. Zakupy gruntów skarbowych też się zmniejszyły, gdyż rynek ofert był mniej atrakcyjny, a ponadto sytuacja w rolnictwie nie zachęcała do większych inwestycji.

Zakupy gruntów w 1999 roku służyły powiększeniu gospodarstw. Zakup gruntów od AWRSP w postaci urządzonych części przedsiębiorstw lub całych majątków występował rzadziej i dotyczył obiektów o bardzo różnej wartości, a transakcje zawierały przy silnie zróżnicowanych cenach ziemi za 1 ha.

Dzierżawy gruntów w 1999 roku utrzymywały się na analogicznym poziomie jak w 1998 roku. Warto odnotować fakt niewielkiego (3,4%) wzrostu obszaru nowych dzierżaw AWRSP. Jest to o tyle ważne, że w 1999 roku były ogólnie trudne warunki pracy w rolnictwie, a dla dzierżawców były one jeszcze trudniejsze (czynsz, zadłużenie, trudności ze sprzedażą produktów), co powodowało zjawisko rezygnacji z dzierżaw częścią niż

w latach wcześniejszych. Łącznie w 1999 roku z różnych powodów rozwiązano umowy dzierżawne dotyczące 297 tys. ha i był to obszar przekraczający o 63,3% obszar nowych dzierżaw (182 tys. ha).

Dzierżawy sąsiedzkie w 1999 roku miały podobną skalę jak w 1998 roku przy nieznacznym wzroście średniego obszaru dzierżawy (z 4,3 do 4,5 ha) i zmniejszeniu się liczby nowych dzierżaw (z 98,1 do 73,3 tys. ha). Dzierżawy chłopskie dotyczą małych powierzchni i są krótkotrwałe (3/4 do 5 lat), często bezumowne.

W 1999 roku ceny ziemi rolniczej w obrocie między sąsiadami nie zmieniły się (różnica 11 zł, tj. 0,3% w stosunku do 1998 roku) i wyniosły 4390 zł za 1 ha gruntów ornych, co w zestawieniu ze wskaźnikiem inflacji (7,3%) oznacza zmniejszenie się realnej ceny ziemi. Takie zjawisko wystąpiło po raz pierwszy od kilku lat i dobrze opisuje trudną sytuację rolnictwa jako sektora gospodarczego. Na rynku AWRSP średnia cena krajowa wynosiła ok. 3900 zł i była niższa o 12% od średniej ceny na rynku międzysąsiedzkim, i była to najmniejsza różnica jaką w tych porównaniach odnotowano od 1993 roku. Ceny płacone Agencji wykazywały silne zróżnicowanie przestrzenne, a np. w IV kwartale 1999 roku najwyższą ceną uzyskał za 1 ha Oddział Terenowy AWRSP w Pile (12105 zł) i w Szczecinie (10996 zł) za działki do 1 ha, natomiast w tym samym czasie Oddział Terenowy AWRSP w Lublinie sprzedał działki ponad 100 ha po 2241 zł za hektar i w Suwałkach po 1840 zł za hektar.

Średnia cena krajowa za 1 ha gruntów w poszczególnych kwartałach 1999 roku, wyniosła: I kwartał – 2854 zł, II – 3462 zł, III – 4506 zł i IV kwartał 3962 zł za 1 ha.

Czynsze dzierżawne w 1999 roku w porównaniu z 1998 rokiem zmniejszyły się w AWRSP o 0,3 dt pszenicy z 1 ha i wyniosły średnio w kraju 1,7 dt. Zmniejszenie czynszów to wynik trudnej sytuacji sektora rolnego w roku ubiegłym i podpisywanie umów na działki i majątki mniej atrakcyjne rynkowo niż to miało miejsce 2-3 lata temu. Czynsze w dzierżawach sąsiedz-

kich w 1999 roku też uległy zmniejszeniu i można szacować, że 1/2 dzierżaw wiązała się tylko z płaceniem podatku i ew. świadczeniem pomocy sąsiedzkiej, naprawą budynku, usługami pielęgnacyjno-opiekuńczymi itp. Dalsza 1/4 dzierżawców płaciła czynsz do 200 zł, a pozostali (1/4) od 201 do 500 zł z hektara.

W 1999 r. na zakupy gruntów przez cudzoziemców wydano 1553 zezwolenia. w tym 142 dotyczące zakupu nieruchomości rolnych (264 ha).

Można prognozować, że – wobec braku istotnych zmian w uwarunkowaniach makroekonomicznych działalności sektora rolnego – w 2000 roku

będą nasilały się niekorzystne tendencje ograniczania rynku ziemi rolniczej (zmniejszanie powierzchni uczestniczącej w zamianach) przy niskich cenach ziemi za 1 ha i niskich czynszach dzierżawnych. **Będzie to kolejny rok słabego wykorzystania rynku ziemi rolniczej jako instrumentu zmian strukturalnych w sektorze rolnym.**

SUMMARY

The year of 1999 was featured with a continuation of weakening market of agricultural land that appeared in main segments of the market in 1998. Bearing in mind the fact of growing unfavourable macroeconomic conditions in agricultural development it is quite understandable. Low profitability of agricultural production and decline in agricultural incomes combined with difficulties with sales of agricultural products did not enhance the changes in ownership and use of the land. **Such situation caused the phenomenon of helplessness and the attitudes of sustainability among the farmers, which finally created weak prospects for the majority of the farms. Even the view of the EU enlargement did not change the beliefs of majority of the farmers.**

The size of land subject to the market turnover in 1999 totalled 1130 thousand ha and was lower than in 1998 by 4,3% (1180 thousand ha). There were two tendencies in the market of agricultural land. The first of them is a **declining size of the land subject to market turnover** in sale – buying transactions and renting (decline by 7,3% as compared to 1998) and the second is a **slight increase** in non-market land turnover (increase by 3,2%).

The land and structural policies in agriculture is still of passive character and is not a measure, which would be aimed at the improvement of agrarian structure. Large farms more easily compete for a good position in local markets. They have also better position while competing with the EU farmers.

Moreover in the previous year land market was characterised by declining number of farms subject to

land sales (from 274,2 thousand in 1998 to 223,3 thousand in 1999, i.e. by 18,6%). Simultaneously average size of a contract (sale, renting) and a notarial deed (transfers of property to successors, transfers within families, inheriting) increased from 4,4 to 5,1 ha. Such changes show that year by year changes in ownership and land use concern smaller number of farmers. Prior 1990 small farms (up to 3 ha) dominated the market turnover and 5-10 ha at present. Lack of jobs in rural area and small towns for the people coming from small farms restricts the possibilities of part-time farming. This is the main factor influencing the decisions as regards land sells, renting or subdivision of farms.

The area of agricultural land subject to neighbour sales and the area of land bought from the Agency of Agricultural Property of State Treasury (AAPST) in 1999 declined by respectively 10,7 and 16,5% as compared to 1998. Difficult periods for the rural people are always accompanied with weakening market of agricultural land. The uncertainty of that kind hampers the above mentioned decisions. The prices of agricultural land are very weak so it is difficult to find an alternative use (own company or a flat in the city with employment opportunities) for the funds generated from land sales. Land purchases from the AAPST declined because of restricted selection of plots and the situation in Polish agriculture did not enhance major investments in this respect.

Land purchases in 1999 were aimed at the enlargement of existing holdings. Those from AAPST as regards organised enterprises or the whole real estates occurred more rarely and concerned the objects with

various values. These deals were concluded at very different land prices per 1 ha.

Land renting in 1999 reminded at unchanged level from 1998. However it is worth to stress that land renting from AAPST increased by 3,4%. It is even more important when if one may consider tight situation in labour market in rural areas and even more difficult situation in case of tenant farmers (rents to be paid, debts and problems with sales) causing more often than in the previous year withdrawal from rented land. Altogether in 1999 rent contracts concerning 297 thousand ha were cancelled for various reasons. This area exceeded the area of new renting (182 thousand ha) by 63,3%.

Renting between neighbours in 1999 reminded at a similar level as previously, with a slight increase of average size per one renting contract (from 4,3 to 4,5 ha) and decline in the number of new renting contracts. Peasants renting concerns mainly small plots on the basis of short-term contracts (3-5 years), often concluded without written form.

The prices of agricultural land in 1999 virtually reminded unchanged from last year (11 PLN or 0,35 of difference) and amounted to 4390 PLN/ha of arable land. Comparison of land –price to the inflation rate (7,3%) shows a decline of the land price in real terms. Such phenomenon has occurred for the first time since several years, which reflects difficult situation in agriculture as a sector of Polish economy. Average price of agricultural land of AAPST amounted to about 3900 PLN/ha and was lower by 12% than the average observed in the

neighbour's market. However the gap between these prices was the lowest recorded since 1993. The prices paid for the land of AAPST showed a great degree of variation according to the location of the plots. For example, in the IV quarter of 1999 the higher price was recorded by local branches of AAPST at Piła (12 105 PLN/ha) and at Szczecin (10 966 PLN/ha); and the lowest level of prices was recorded by local branches of AAPST at Lublin (2 241 PLN/ha) and Suwałki (1 840 PLN/ha).

The country average land prices over the 1999 year was as follows: I quarter – 2854 PLN/ha, II quarter – 3

462 PLN/ha III quarter – 4 506 PLN/ha IV quarter – 3 962 PLN/ha.

The level of rents in 1999 in terms of wheat declined by 0,3 dt/ha and averaged to 1,7 dt/ha. Decline in the level of rents reflects weak condition of agricultural sector and lower quality of the plots than those rented some 2-3 years ago. The level of rent in the neighbours renting in 1999 also declined. It can be estimated that the payment of land tax (or reparation, social services, etc) was the basis for a half of this renting. Further one-fourth part of the tenant peasants paid the rent of 200 PLN/ha and the remaining part paid from 201 to 500 PLN/ha.

There were 1553 permissions granted to foreigners for the purchase of land, including 182 permissions concerning the purchase of agricultural real estates (264 ha).

Assuming no significant changes in macroeconomic conditions of agricultural sector, unfavourable circumstances dampening the market of land (decline of the area subject to the changes of ownership or use) are likely to develop further in the year 2000. Land prices and the level of rent are to remain at low level. It would be the second consecutive year of weak usage of agricultural land market as a tool for structural changes in agricultural sector.